

Immobilier de luxe : à la découverte des huit spots français les plus chics

IMMOBILIER DE LUXE - De la Normandie à Courchevel, en passant par la Côte d'Azur, les offres sont plus ou moins rares sur le marché du haut de gamme. Et les prix s'ajustent.



Sommaire

Côte fleurie : scénarios coups de coeur

Côte d'émeraude : une passion française

Golfe du Morbihan : écrin d'authenticité

Par Céline Faucon, Françoise Surcouf, Pierre Chevillard, Elisabeth Lelogeais, Marianne Aubareil, Virginie Grolleau et Catherine Bocquet

De Deauville à Saint-Tropez, en passant par le [Cap-Ferret, Biarritz](#) ou encore Courchevel , les acquéreurs, notamment étrangers, prospectent les lieux de villégiature les plus cossus pour s'offrir villas, propriétés ou chalets aux prix les plus élevés. Récits.

Côte fleurie : scénarios coups de coeur

Avec son bord de mer mythique, ses boutiques chics, ses loisirs huppés et les charmes de sa campagne capturée par le peintre David Hockney, ce coin de Normandie, vu comme le XXI^e arrondissement de Paris, ne connaît (presque) pas la crise. La famille de Caunes à Trouville, Laurent Ruquier à Villerville, William Leymergie près de Pont-l'Évêque : la Côte fleurie est un aimant à stars du petit écran. Et pas que : capitaines d'industrie, start-uppeurs et quadragénaires fortunés en mal d'air frais en ont fait leur port d'attache.

A ce jeu, les Parisiens « *et surtout ceux venant de l'ouest de la capitale* », précise Sandra Sabah, directrice de l'agence Engel & Völkers de Deauville sont les plus présents. Suivis de près par une clientèle étrangère qui rêve 7^e art, planches et Festival du cinéma américain. « *Même quand le marché se complique, comme l'an dernier, avec les incertitudes liées à la dissolution, l'immobilier reste une valeur sûre* », pointe Anthony Henot, des agences **Espaces Atypiques** de Deauville-Caen.

Les achats s'y font sans condition suspensive de financement. Ce sont 90 % des dossiers que traite Bénédicte Belvisi, de l'agence Barnes de Deauville. « *Nos clients ont des fonds et ne sont pas très sensibles aux taux bancaires* », confirme Donatien Six, directeur de Six Immobilier, à Deauville. La plupart des appartements vue mer proposés par Barnes sont vendus entre 10 000 et 14 000 euros le m² pour un pied-à-terre près de la place Morny. Deauville reste le Graal absolu : récemment, des Néerlandais ont déboursé près de 2,8 millions d'euros pour s'offrir, rue du Général-Leclerc, une villa de 180 m² avec jardin.

Sur ce segment de l'ultraluxe, les biens trouvent vite preneur et les caprices sont monnaie courante. « *Un mari m'a acheté une somptueuse villa de 500 m² à 4,6 millions d'euros sur un coup de coeur, se souvient Anthony Henot. Un an plus tard, son épouse s'est aperçue qu'elle préférerait finalement séjourner à l'hôtel Normandy, parce qu'elle y trouvait plus facilement tout le personnel dont elle avait besoin !* »

En conséquence, le turnover des biens est assez régulier. « *J'ai récupéré en mars une propriété que j'ai déjà vendue à trois reprises depuis 2019, avec une plus-value à chaque fois !* » s'amuse Donatien Six. A noter que, depuis deux ans, la campagne entre Tourgéville et Pont-l'Évêque attire une clientèle adepte de calme et de discrétion, qui s'offre manoirs et pressoirs pour des budgets compris entre 1 et 3 millions d'euros.

Côte d'émeraude : une passion française

Longue est la liste des hommes d'affaires, politiques ou artistes qui ont fréquenté ou fréquentent Dinard, Saint-Malo, Saint-Lunaire, Saint-Briac, Saint-Coulomb ou encore Lancieux et Cancale. Hier, la famille impériale russe, Winston Churchill ou Agatha Christie, aujourd'hui les familles Bouygues et Bonduelle, les chefs triplement étoilés Olivier et Hugo Roellinger, ou l'acteur Hugh Grant, que l'on croise sur les parcours de golf, et, bien sûr, le milliardaire François Pinault, propriétaire, à Dinard, des villas Greystones et Bel-Esbat acquises respectivement en 2012 pour plus de 10 millions d'euros et en 2022 pour 2,5 millions, où séjourna Edmond Rostand.



Valeur sûre, la Côte d'Emeraude jouit d'une fréquentation fidèle et d'une demande importante qui peut aller du charmant petit pied-à-terre à la vaste propriété, de la maison familiale, avec ou sans travaux, à l'appartement idéalement situé en front de mer. Si les très belles demeures, sises sur les pointes de la Malouine et du Moulinet, à Dinard, ou à Rochebonne et Rothéneuf, à Saint-Malo, sont rares à la vente, les acheteurs, souvent chefs d'entreprise, sont toujours là. « *Ils sont surtout français, Rennais ou parisiens, note Christophe Martin, de Sotheby's International Realty, mais on observe aussi un retour de certains clients qui avaient opté pour le sud de la France et recherchent à présent un climat plus doux, la tranquillité et un cadre de vie pour des vacances dynamiques, sportives ou bien-être.* »

Les étrangers, en revanche, se font rares. La folie post-Covid et la crise qui a suivi ont laissé des traces : le prix et le volume des transactions ont baissé. Propriété de la même famille depuis cinq générations, la villa Saint-Germain, de 28 pièces et 850 m², mise en vente à l'été 2017, a été cédée trois ans plus tard pour près de 12,2 millions.

Les acheteurs hésitent, notamment au vu de l'incertitude fiscale, tandis que certains vendeurs trop gourmands voient leurs biens rester longtemps sur le marché, ce qui induit un risque de déjà-vu, donc une baisse du prix. « *C'est notamment le cas, selon Yann Martin, de l'agence Espaces Atypiques, de cette villa à Rothéneuf affichée à 2 millions d'euros et qui a été vendue à 1,4 million.* »

Au-delà de 5 millions, les biens d'exception sont difficiles à trouver, du fait de la discrétion qui entoure les transactions. Le nouveau « spot » à suivre ? Lancieux, à l'ouest de Saint-Briac, où l'on peut encore dénicher des perles...

Golfe du Morbihan : écrin d'authenticité

« On achète autour du Golfe du Morbihan pour la nature et la mer, le cadre préservé, le calme et l'intimité, en privilégiant les grandes maisons près des plages », explique Manuel Costa, de Demeures du Littoral. Si le Golfe attire les Bretons exilés qui rentrent au pays, « il séduit aussi des Franciliens, des Allemands, des Belges, des Suisses, des Néerlandais, des Italiens », énumère Bruno Le Guernevé, de Barnes Propriétés & Châteaux. Et une nouvelle clientèle apparaît, de jeunes dirigeants de start-up qui viennent télétravailler. « Ainsi, à Crac'h, un patron de la tech a craqué pour une maison ancienne rénovée : « D'une surface de 300 m², dans un parc de 15 hectares, elle a été vendue 2,3 millions d'euros », révèle Manuel Costa.

Sur le marché du luxe, « les belles propriétés avec vue mer valent en moyenne entre 1,5 et 2 millions d'euros », estime Ronan Pradeau, de Bretagne Sud Sotheby's International Realty. Dans cet écrin préservé d'une urbanisation intensive, « la fourchette va de 700 000 euros pour une longère éloignée de la mer à 3 ou 4 millions pour une grande villa sans défaut proche des plages », indique Bruno Le Guernevé.

A Arradon, une maison de style traditionnel de 156 m² construite en 1990 sur un terrain de 8 300 m² donnant sur la mer est proposée à 2,756 millions d'euros. Selon MeilleursAgents, les maisons les plus chères du Golfe culminent à 10 800 euros le m² à Larmor-Baden, à 8 900 euros le m² à Arzon, à 8 400 euros le m² à Locmariaquer, très près des stars du Morbihan que sont La Trinité-sur-Mer (10 000 euros le m²) et Carnac (9 500 euros le m²). En revanche, Arradon avoisine 7 800 euros le m² et Baden 7 700 euros le m².



Attention : tout ne se vend pas à n'importe quel prix. Si la demande s'est reprise ces derniers mois, « les acquéreurs sont sélectifs et négocient au moindre défaut », prévient Ronan Pradeau. Certains vendeurs, faute d'ajuster leur offre, n'ont pas de visites. « Les beaux biens au prix, eux, sont cédés rapidement. A Saint-Gildas-de-Rhuys, « une grande villa contemporaine en excellent état a trouvé acquéreur en deux jours pour 3 millions d'euros non négociés », illustre Manuel Costa. Enfin, les rares îles privées varient entre 2 et 3 millions d'euros. « Elles ne sont pas beaucoup plus chères qu'un bien de charme sur le continent », note Bruno Le Guernevé. Mais vivre sur une île implique des contraintes, ce qui ne convient pas à tout le monde. »

Bassin d'Arcachon : affaires à prix d'or

De la cabane en bois de Cap-Ferret à l'arcachonnaise aux lambrequins, les villas qui s'égrènent tout au long du bassin sont à nouveau convoitées. « *Après une année 2024 compliquée, les acheteurs sont de retour, se réjouit Sonia Reboul, de Christie's International Real Estate Maxwell-Baynes. Ils ont le choix, l'offre étant importante, même pour les propriétés situées en première ligne et dont les prix sauf ceux des biens très exceptionnels au Ferret ou à Arcachon ont baissé de 10 à 15 % depuis 2022.* »

L'érosion côtière et dunaire ne rebute aucunement Parisiens, Bordelais ou expatriés, pas plus que Britanniques ou Suisses en quête d'une villa les pieds dans l'eau. « *Ferret, selon Alexandre Brachet, de John Taylor Bordeaux, c'est la nature entre le bassin et l'océan, la quiétude familiale des petits villages du Ferret, de La Vigne, de L'Herbe, du Canon, les soirées entre amis sur la terrasse d'une grande maison en bois, à l'image du film Les Petits Mouchoirs.* »

Divers styles cohabitent : des maisons Girolle de plain-pied des années 1960 avec charpente apparente et grandes baies vitrées, des cabanes Bartherotte réalisées sur mesure en pin des Landes chevillé, des maisons néobasques... La villa idéale compte cinq chambres et une dépendance qui servira de maison d'amis ou de garage à bateaux, sur une parcelle de 1 200 m² avec piscine ou petit bassin. Une pépite qui vaut un pont d'or si elle est en premier rang, avec accès direct privé à la plage ou ponton privé...



Les valeurs les plus folles circulent, entre 9 et 14 millions d'euros, pour des ventes se réalisant hors marché auprès de stars du cinéma, de chefs d'entreprise... Mais, précise Beatrice Carli, directrice d'Emile Garcin

Propriétés, « si le prix des villas en première ligne à la Pointe, au Phare ou au Ferret peut dépasser 35 000 euros le m² pour un bien rénové avec des matériaux de qualité, il fléchit au fur et à mesure que l'on s'enfonce dans le bassin. De même, un bien situé en second rang et donc sans vue se négocie à prix nettement moindre. »

Face à la Pointe, le Pyla affiche un côté sauvage avec de grandes parcelles couvertes de pins maritimes. « Dans le secteur de la Corniche, préservé de la montée des eaux et prisé des célébrités, les parcelles à construire ou avec maison à démolir s'arrachent à prix d'or », note Stéphane Deleglise, de Deleglise Propriétés, à Arcachon. Des montants de 11 millions d'euros et plus circulent. A Arcachon, la ville d'hiver déploie ses villas Belle Epoque entre 3 et 3,5 millions d'euros pour 270 m² sur 1 000 m² de terrain. A ce tarif, un jardin luxuriant mais pas de vue mer.

Pays basque : des prix plus sages

« Après une raréfaction entre 2022 et 2024, l'offre s'est de nouveau étoffée », affirme Philippe Thomine-Desmazures, directeur de Barnes Côte basque. Après deux années au ralenti en raison de prix et de taux élevés, mais aussi de vendeurs peu enclins à revoir leurs prétentions à la baisse, l'immobilier de luxe sur la côte basque retrouve des couleurs grâce à des acheteurs attirés par l'océan, le golf et une qualité de vie rare. Les prix au m² ont diminué de 7 % à Biarritz et de 4,6 % à Saint-Jean-de-Luz, selon Barnes, après une hausse de 30 à 35 % post-Covid.

Si les prix sont encore élevés, une clientèle en majorité française revient, essentiellement en villégiature. « Nos clients sont des chefs d'entreprise, des investisseurs ou de jeunes retraités parisiens, bordelais ou toulousains qui ont des souvenirs dans la région », observe Bénédicte Marchal, directrice de Biarritz Sotheby's International Realty.



Une clientèle exigeante « *qui a le choix et qui négocie davantage* », souligne Philippe Thomine-Desmazures. Les appartements en première ligne avec vue sur l'océan font toujours recette de Biarritz à Saint-Jean-de-Luz, en passant par Guéthary. Dans la ville impériale, une propriété avec vue sur l'océan, datant des années 1920-1930, de 300 m² avec maison de gardien et dépendances, sur un terrain de 4 000 m², a été cédée entre 7,5 et 8,5 millions d'euros.

De même, un beau volume et une place de stationnement font gonfler les prix. « *Les acquéreurs sont à la recherche d'un mode de vie où le tout à pied est privilégié* », confie Bénédicte Marchal. Un mode piéton indispensable pour savourer le charme des lieux en haute saison.

Les biens agrémentés d'un jardin, voire d'une piscine, sont toujours prisés, à l'image de cette « *maison de 156 m² rénovée avec piscine, située au coeur de Guéthary, vendue 2,38 millions d'euros* », signale Philippe Thomine-Desmazures. Des offres qui restent rares cependant, notamment à Saint-Jean-de-Luz. A moins de quitter le littoral sur quelques kilomètres et de prendre de l'altitude dans la montagne toute proche.

Golfe de Saint-Tropez : une palette indémodable

Entre paillettes et jet-set, la réputation de Saint-Tropez n'est plus à faire. Pour voir et être vu, ou pour cultiver un certain entre-soi... La fête a été quelque peu gâchée l'an dernier par les incertitudes liées au calendrier électoral, qui a réfréné les ardeurs des acquéreurs. Toutefois, une bastide néoprovençale de 500 m², avec un joli parc mais sans l'option pieds dans l'eau, située dans le très fermé domaine des Parcs de Saint-Tropez (une enclave de 110 hectares et de près de 200 villas détenues par des patrons du CAC 40 et des fortunes mondiales), aurait trouvé

preneur à 18 millions d'euros.

« Le marché repart tranquillement et Saint-Tropez attire toujours autant les acquéreurs étrangers des Américains ou des Européens venus d'Allemagne, de Belgique ou de Suisse et français », note Philippe Boulet, directeur d'Emile Garcin Propriétés. Le must aujourd'hui ? « Des biens zéro défaut, refaits à neuf et clés en main, dans le village et à proximité de la place des Lices », indique Nicolas Ginon, directeur de Daniel Féau Saint-Tropez. Selon l'emplacement, les équipements, les services, la vue et la proximité de la mer, les prix des villas varient de plusieurs millions à plusieurs dizaines de millions d'euros.



Les candidats au rêve azuréen prospectent Ramatuelle, où il faut compter là aussi entre 10 et 15 millions d'euros pour une villa avec du terrain, pas trop loin de Pampelonne. « La demande s'étire sur La Croix-Valmer, vers la plage de Gigaro, Cavalaire, voire Le Rayol-Canadel, de plus en plus recherchées, où l'on peut trouver des propriétés modernes de 400 m² avec vue mer à partir de 3 ou 4 millions d'euros », confient Jules Hibon et Magali Masuy, de John Taylor.

De même, Gassin et, de l'autre côté du golfe, Grimaud et Sainte-Maxime accueillent les budgets de 2 à 5 millions d'euros. « Avec sa douzaine de communes, détaille Fabien Tremblay, directeur de Côte d'Azur Sotheby's International Realty Saint-Tropez, le golfe offre une grande variété de biens allant de la maison de village à la belle demeure familiale, en passant par la villa néoprovençale, dans un cadre de vie aussi bien très simple que très festif. »

Les caps de la Riviera : huit chiffres sinon rien

« Sur la Côte d'Azur, il y a une juxtaposition de micromarchés dont les caps font partie, développe Frédéric Barth, directeur de Côte d'Azur Sotheby's International Realty. Le cap d'Antibes ne réagit pas de la même façon que

Saint-Jean-Cap-Ferrat ou Roquebrune-Cap-Martin. La clientèle fortunée aime aller s'y installer parce qu'elle se sent un peu coupée du reste du monde, entre happy few . »

Près de la baie des Milliardaires, au cap d'Antibes, « les prix, en recul d'environ 5 %, varient de 15 000 à 40 000 euros le m² », confie Laura Prokhoroff, d'Emile Garcin Propriétés. Pas de quoi effrayer les fortunes mondiales, qui s'offrent des villas clés en main (avec piscine, salles de sport et de cinéma, etc.), tout en recherchant une certaine intimité, mais pas trop loin de leur yacht !



L'an dernier, le luxueux château de la Garoupe, confisqué en 2015 à l'homme d'affaires russe Boris Berezovsky, a été vendu 65 millions d'euros au profit de l'Etat français à Jan Koum, cofondateur de l'application WhatsApp. A ce prix, il aurait tout autant pu s'offrir une des plus belles villas de Saint-Jean-Cap-Ferrat, paradis des Russes jusqu'au milieu des années 2010. « C'est la réputation de l'endroit qui attire la clientèle fortunée ainsi que sa géographie », note Estelle Bauchat, directrice de Barnes Beaulieu Cap-Ferrat.

Si les villas Belle Epoque ont toujours la cote, d'autres préfèrent des demeures d'architecte. Plusieurs sont en vente : construite pour le réalisateur américain Otto Preminger, la villa Alpha, rénovée par le designer Philippe Starck, est proposée à 60 millions d'euros ; une villa en verre signée Jean Nouvel cherche preneur à 35 millions d'euros ; tandis qu'une villa d'inspiration paquebot de 1931 signée Jean Bouchet, classée monument historique, est présentée à 17,5 millions d'euros. « Ici, les prix ne baissent pas », constate Gilles Tejedor, directeur exécutif de John Taylor.

Enfin, à Cap-Martin, l'activité est aussi fébrile. « De nombreux Monégasques trouvent là des villas comme résidences secondaires ou pour y passer le week-end », indique Marie Claire Sangouard, directrice générale d'Engel & Völkers Côte d'Azur. Selon les travaux nécessaires et en fonction de la vue sur Menton ou la

principauté monégasque, les prix s'étalent de 3,5 à 15 millions d'euros, parfois plus pour des biens exceptionnels. Ainsi, la villa Saint-Tryphon, une demeure Belle Epoque rénovée de 12 pièces sur 800 m² habitables, nichée dans un parc paysager d'1,1 hectare avec vue mer panoramique sur Monaco, piscine et hélicoptère, est en vente à 49,95 millions d'euros.

Les Trois Vallées : éternels sommets

Avec sa concentration de chefs étoilés **Michelin**, ses hôtels ultraluxueux et ses boutiques haute couture, Courchevel 1850 s'impose comme la vitrine du luxe alpin. Véritable phare des Trois Vallées, la station joue depuis cinquante ans dans la même cour que Gstaad (Suisse) et Aspen (Colorado), rivalisant pour séduire une clientèle internationale à très haut pouvoir d'achat. « *La station connaît toujours un fort engouement, constate Jérôme Lagoutte, responsable des agences Savills Courchevel et Méribel, avec des prix qui, sur le segment des biens haut de gamme, ne fléchissent pas.* » Et pour cause : l'offre y est aussi rare que prestigieuse.

Chalets ou appartements, les biens premium, dotés de spas, piscines, bars, services de conciergerie et idéalement situés, sont vendus entre 35 000 et 50 000 euros le m². Illustration avec ce chalet niché dans un domaine privé, en vente à près de 12 millions d'euros, ou cet autre de 600 m², à 20 millions d'euros. Autre cas de figure : des appartements de 100 à 150 m² situés dans une résidence neuve « skis aux pieds », proposés à 40 000 euros le m². « *Le permis a été délivré en début d'année et nous atteignons déjà un taux de commercialisation de 40 %* », se félicite Joffray Vallat, président du groupe du même nom qui réalise ce projet.



Si Courchevel 1850 domine le marché, avec des prix en hausse de 10 à 15 % en trois ans, elle n'est pas seule

sur le créneau. Méribel, toute proche, séduit une clientèle plus discrète, mais tout aussi fortunée. Là, les acquéreurs ciblent des résidences neuves 5 étoiles, où les prix oscillent entre 30 000 et 40 000 euros le m². Ce microcosme alpin, véritable vitrine du luxe à la française, « séduit Brésiliens, Chinois ou Moyen-Orientaux », observe Roddy Aris, associé au sein de Knight Frank. « Les Français représentent près de trois quarts des acheteurs, devant les Britanniques et les Belges, toujours fidèles au rendez-vous », ajoute Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes.

Nombre de transactions échappent aux circuits classiques. Parmi les ventes discrètes, celle, à un acquéreur français, d'un chalet qu'il a reconstruit pour offrir des prestations parahôtelières de niveau 5 étoiles. Montant de l'investissement : 20 millions d'euros. Et une rentabilité au rendez-vous : 1,4 million d'euros de revenus locatifs brut espérés chaque année.